

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier: 201620519

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van 48 eengezinswoningen en een parkeergarage (fase 2 Binck Plaats) en twee woongebouwen voor 115 appartementen met commerciële ruimten (fase 3 Binck Kade) ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimte Binckhorstlaan 403A

Adres: Binckhorstlaan 403A

Datum Besluit (P) (GG): 19-04-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6691152.out.pdf

Documentid: 33321832

Bestandsgrootte: 157448



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Binckhorstlaan 403A

Uw brief van

Ons kenmerk

201620519/6691152

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 23 december 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van 48 eengezinswoningen en een parkeergarage (fase 2 Binck Plaats) en twee woongebouwen voor 115 appartementen met commerciële ruimten (fase 3 Binck Kade) ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimte Binckhorstlaan 403A.

Uw aanvraag omvat de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteit kan worden verleend.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 29 december 2017, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt. Deze zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de zienswijzen is bijgevoegd. Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften alsmede de beantwoording zienswijzen zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Wij wijzen u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Tot slot maken wij u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Beroep:

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen via een gebruikersnaam en wachtwoord.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201620519/6691152

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage I

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel AP, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nr. 2002 (voorheen 1830).

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Woonfunctie', 'Kantoorfunctie', 'Winkelfunctie' en 'Overige gebruiksfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Binckhorst (Nieuw Binckhorst Zuid)', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor' is opgenomen.

Het plangebied heeft volgens het Paraplubestemmingsplan Archeologie een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2.

De aanvraag betreft het afwijken van het bestemmingsplan ter voorbereiding op het realiseren van 48 eengezinswoningen en een parkeergarage (fase 2 Binck Plaats) en twee woongebouwen voor 115 appartementen met commerciële ruimten (fase 3 Binck Kade) ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimte Binckhorstlaan 403A.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 4 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft de functie, de bouwhoogte en het bouwen buiten het bouwvlak.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als separate bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Op 26 november 2015 heeft uw raad een besluit genomen inzake de nieuwe Algemene verklaring van geen bedenkingen (rv 140 RIS 288041). Op 21 maart 2017 (RIS 296542) was per abuis aangegeven dat voor de locatie Binckhorstlaan 403A een specifieke verklaring benodigd is. Op de ontwikkeling ter plaatse kan echter van de algemene verklaring gebruik worden gemaakt. In de commissie Ruimte van 13 december 2017 is dit kenbaar gemaakt en hiermee is ingestemd.

Deze locatie is een belangrijke schakel in de transformatie van de Trekvlietzone naar een gemengd woon-werk-omgeving. Om duidelijkheid te geven over de randvoorwaarden bij transformatie en tegelijkertijd de gemeentelijke ambities kenbaar te maken (stedelijke woonopgave, werkgelegenheid, duurzaamheid, sociale woningbouw etc.) is een kavelambitie door de gemeente opgesteld. De Ontwikkelingscombinatie Binck Zuid sluit aan bij de gemeentelijke ambitie en wil het plangebied ontwikkelen tot een hoogwaardig woonwerkgebied.

De ruimtelijke onderbouwing richt zich op de realisatie van grondgebonden woningen en parkeergarage op de locatie van de bedrijfshal (fase 2: Binck Plaats) en realisatie van twee nieuwe woongebouwen aan het water (fase 3: Binck Kade).

In fase 1 is de transformatie van het bestaande kantoorpand opgenomen. Dat is geen onderdeel van deze procedure. Hiervoor is al een omgevingsvergunning verleend.

In het kader van de vermelde afwijkingen van het bestemmingsplan behoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

Uit het bureauonderzoek archeologische waarden Nieuw Binckhorst blijkt dat op het terrein geen behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is.

Voor dit plan is afdeling 6.4 Wro van toepassing: kostenverhaal dient te worden verzekerd. Kostenverhaal is anderszins verzekerd omdat sprake is van in erfpacht uitgegeven gemeentelijke grond. Er behoeft geen exploitatieplan te worden vast gesteld.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 29 december 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen hebben wij gewogen en ongegrond verklaard. De beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 2 die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunningplicht en/of benodigde ontheffingen. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ is vereist
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Uitweg aanleggen of veranderen’ is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit.

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Bouwbesluit 2012

- Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m3 afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201620519/6691152

Wet bodemkwaliteit

Wij wijzen u erop dat, op grond van de Wet bodemkwaliteit, mogelijk beperkingen zijn aan de grondwerkzaamheden en/of afvoer van grond zolang een volledig bodemonderzoek op de locatie geen uitsluitsel heeft gegeven over de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Aangezien in de onderhavige omgevingsvergunning sprake is van grondverzet/functiewijziging adviseren wij u in een vroegtijdig stadium informatie over de bodemkwaliteit in te winnen. Dit kan via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail:

bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

Bijlage II

Beantwoording zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging zijn in het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure vijf zienswijzen ingediend. In de zienswijzen wordt door reclamanten verzocht om de voorgenomen vergunning aan te passen dan wel te weigeren.

Zienswijze [Genonimiseerd]

1. Geluidruimte/Hogere grenswaarden:

Het plangebied waarop de vergunning betrekking heeft ligt binnen het gezoneerde industrieterrein (ongeveer 500 meter van de vestiging van Cementbouw). Met de vergunning worden geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Het geluidonderzoek is onzorgvuldig en onvolledig omdat niet duidelijk is of de berekeningen zijn gebaseerd op de vergunde activiteiten van het bedrijf. Daarbij is het niet duidelijk of in het gehanteerde rekenmodel voldoende geluidruimte is gereserveerd voor toekomstige ontwikkelingen (die passen binnen de geluidzone). Door geen besluit hogere grenswaarde vast te stellen voor de woningen terwijl de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de woningen is bereikt lijkt er geen ruimte meer voor toekomstige ontwikkelingen op het industrieterrein. Dit is een onwenselijke situatie.

2. Publicatie:

De ontwerpbeschikking is gepubliceerd zonder ruimtelijke onderbouwing en daarbij behorende stukken. Het was zorgvuldiger geweest de ruimtelijke onderbouwing met geluidrapport te publiceren.

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

Ad.1 Geluidruimte/Hogere grenswaarden

Het plangebied ligt binnen de geluidzone rondom het Gezoneerd industrieterrein 'Binckhorst'. De berekeningen voor deze geluidsbron zijn uitgevoerd door de Omgevingsdienst Haaglanden. De voormalige SDU-locatie fase II (dit omvat fase 2 en 3), achter Binckhorstlaan 403 te Den Haag is hierin opgenomen. De zonebeheerder van de Omgevingsdienst Haaglanden heeft bij de berekeningen van het gezoneerde industrielawaai die zijn uitgevoerd gebruik gemaakt van het meest recente zonebeheermodel. Daarin zijn de geluidbronnen van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein Binckhorst-Zuid gehanteerd conform hun vigerende vergunning. Voor [geanonimiseerd], die onderdeel uitmaakt van de vigerende vergunning van [geanonimiseerd] van 8 mei 2007, zijn geen wijzigingen na 2007 in het zonebeheermodel aangebracht. Wij wijzen u op het feit dat in het geluidonderzoek behorende bij de ontwerpbeschikking voor Binck Plaats en Binck Kade aangegeven is dat gebruik is gemaakt van het meest recente zonebeheermodel en dat de berekening van het gezoneerde industrielawaai is uitgevoerd door de zonebeheerder. Indien gewenst kan het zonebeheermodel bij de zonebeheerder worden ingezien. Het uitprinten van alle invoergegevens is te omvangrijk en derhalve ondoenlijk.

Het is op zich juist dat in het industrielawaai onderzoek behorende bij de ontwerpbeschikking voor Binck Plaats en Binck Kade niet expliciet is aangegeven in hoeverre er nog geluidruimte is voor toekomstige ontwikkelingen bij de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein. Er is echter wel enige geluidruimte beschikbaar.

Uit bijlage 4 bij het onderzoek blijkt, dat de geluidbelasting op het plan ten gevolge van het gehele gezoneerde industrieterrein hooguit 50,46 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. De maximaal toelaatbare etmaalwaarde is echter de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), hetgeen zonder de afronding conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai in het zonebeheermodel neer komt op 50,54 dB(A). Hierdoor is er voor alle bedrijven samen nog een geluidruimte over van 0,08 dB (wanneer deze geluidruimte geheel ten goede zou komen aan [geanonimiseerd], dan zou er nog 33,16 dB(A) van [geanonimiseerd] op de planlocatie bij kunnen komen, zoals verderop in deze beantwoording is weergegeven). Op basis van slechts dit gegeven kan derhalve niet worden geconcludeerd (zoals dat in zienswijze wel wordt gedaan) dat het industrieterrein wegens de nieuwe etmaalwaarde van 50,46 dB(A) op slot zou komen te zitten.

Daarnaast is [geanonimiseerd] van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein het meest ver van de locatie Binck Plaats en Binck Kade gelegen en zal het aandeel van [geanonimiseerd] in de geluidbelasting op deze locatie relatief gering zijn en heeft [geanonimiseerd] derhalve nog voldoende geluidruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Dit alles volgt direct uit genoemd industrielawaai onderzoek.

Voor de volledigheid heeft de zonebeheerder thans in het rekenmodel het aandeel van [geanonimiseerd] opgezocht bij de hoogste geluidbelasting van 50,46 dB(A) op het plan. Dit aandeel is 40,94 dB(A) (van [geanonimiseerd] is het 48,20 dB(A) inclusief [geanonimiseerd]). Dit betekent, dat er op basis van het industrielawaai onderzoek behorende bij de ontwerpbeschikking voor Binck Plaats en Binck Kade nog een geluidruimte voor [geanonimiseerd] over is van hooguit 0,67 dB, wanneer alle vrije geluidruimte ten goede zou komen aan [geanonimiseerd] (wanneer namelijk 40,94 energetisch wordt afgetrokken van 50,46 en die waarde, zijnde de bijdrage van alle andere bedrijven, dan weer energetisch wordt afgetrokken van 50,54, dan wordt de bijdrage van [geanonimiseerd] hooguit 41,61 dB(A) en dat is 0,67 dB hoger dan de 40,94 dB(A) die thans uit het zonebeheermodel volgt). Deze 0,67 dB betekent voor [geanonimiseerd] relatief veel extra geluidruimte op een afstand van ongeveer 600 m met veel afschermende objecten ertussen. Het komt overeen met een extra geluidbijdrage van hooguit 33,16 dB(A) van [geanonimiseerd] op hetzelfde rekenpunt (immers energetische optelling van 33,16 bij 40,94 levert 41,61 dB(A)).

Tevens is in de loop van 2017 uit nader onderzoek door de zonebeheerder vanwege het komende Omgevingsplan Binckhorst gebleken, dat het gehele gezoneerde industrieterrein toch wel op slot zit wegens een 3,2 dB overschrijding van de 50 dB(A) etmaalwaarde voor de totale geluidbelasting op 5 m hoogte bij een enkele plek op de zonegrens aan de noordoostzijde van het gezoneerde industrieterrein. Het gaat om de aansluiting van de Zonweg op de Regulusweg, waarbij niet de nabijgelegen [geanonimiseerd] bepalend is voor deze overschrijding (wegens veel afscherming door tussengelegen objecten) maar wel andere onderdelen van [geanonimiseerd]. De bijdrage van [geanonimiseerd] op dit rekenpunt is namelijk 35,35 dB(A) terwijl de andere onderdelen van [geanonimiseerd] aldaar een bijdrage van 53,13 dB(A) leveren. Als oplossing voor dit probleem is vervolgens onderzocht of redelijke sommatie (conform het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012) van toepassing is. Na afstemming tussen de zonebeheerder en de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein is in het najaar van 2017 gebleken dat de aftrek van 2 dB als redelijke sommatie van toepassing is wegens een jaargemiddeld niet continue geluiduitstraling bij al deze bedrijven. Dit is inmiddels aangetoond. De rest van de overschrijding (1,2 dB) zal door het onderdeel van [geanonimiseerd] dat daarvoor verantwoordelijk is ([geanonimiseerd]) worden weggewerkt via een actualisatie van hun geluidbronnen. Daar zijn ze momenteel mee bezig en dit zal in enkele maanden tot meer duidelijkheid leiden.

Met de reeds toegepaste redelijke sommatie van 2 dB is er met betrekking tot het plan Binck Plaats en Binck Kade (en overigens ook op andere locaties) voor [geanonimiseerd] meer dan voldoende groeiruimte zodra het gezoneerde industrieterrein elders niet meer op slot zit.

Ad.2 Publicatie:

De ontwerpbeschikking is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 29 december 2017. In deze publicatie is vermeldt dat de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en daarbij behorende stukken terinzage zijn gelegd bij het Den Haag Informatiecentrum aan het Spui.

De ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende rapporten vormen één geheel in het kader van een goede ruimtelijke ordening en dienen om die reden tezamen met alle andere stukken ter inzage gelegd. Door het ontwerpbesluit alleen te publiceren en te verwijzen naar de bijbehorende stukken zijn wij van oordeel dat zorgvuldig is gehandeld.

Zienswijze [Genonimiseerd]

1. Toezending stukken.

In de zienswijzen wordt gevraagd om toezending stukken omdat internet slechts een uittreksel weergeeft.

2. Inspraakreactie ontwerp omgevingsplan:

Op 26 oktober 2017 is een inspraakreactie ingediend op het ontwerp omgevingsplan Binckhorst. Het aldaar gestelde moet als herhaald en ingelast worden beschouwd op deze ontwerp-beschikking. In deze reactie is het college verzocht bij de verdere uitwerking van het omgevingsplan, in het belang van de rechtszekerheid, de aanwezigheid van de beton mortelcentrale anders te verwerken en te verbeelden. Tevens is verzocht om reclamant te informeren over de totale ontwikkeling op de SDU-locatie. Hieraan is nooit gehoor gegeven.

3. Milieucirkel:

de afstand tussen de betoncentrale en de nieuwe woningen is circa 200 meter. Reclamant acht het onwenselijk dat binnen deze afstand van het bedrijf woningen worden gerealiseerd.

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

Ad.1 Verzoek toezending stukken

In de zienswijzen wordt gevraagd om toezending stukken omdat internet slechts een uittreksel weergeeft. Aan dit verzoek hebben wij geen gehoor meer kunnen geven omdat de zienswijze ruim na de termijn van terinzagelegging is doorgezonden. In de zienswijze is ook niet vermeldt dat deze is ingediend op nader aan te voeren gronden op basis van dit verzoek om toezending van stukken. De ruimtelijke onderbouwing en daarbij behorende stukken hebben wel terinzage gelegen bij het Den Haag Informatiecentrum aan het Spui.

In de binnen gekomen zienswijze wordt verwezen naar de inspraakreactie op grond van het ontwerp Omgevingsplan Binckhorst en dat deze zienswijze hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd op de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning. Hierna zal inhoudelijk worden ingegaan op de zienswijze.

Ad.2 Inspraakreactie omgevingsplan:

In de inspraakreactie wordt aangegeven dat de organische transformatie schuurt met bedrijfsbelangen en dat op verschillende plaatsen in de tekst de indruk wordt gewekt dat de aanwezigheid van de betonmortelcentrale 'eindig' is. De gemeente hanteert als uitgangspunt dat bestaande bedrijvigheid (bestaande activiteiten) zijn toegestaan, in geval deze rechtmatig aanwezig of vergund waren op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit omgevingsplan. Dit geldt uiteraard ook voor

[geanonimiseerd] en [geanonimiseerd]. Deze bedrijven zijn gelegen op het gezoneerde industrieterrein en zijn als bestaande activiteiten geborgd in artikel 3. Daarnaast passen de bedrijfsactiviteiten binnen de randvoorwaarden die zijn opgenomen in artikel 7.2.6. i.

Sinds de terinzagelegging van het voorontwerp-omgevingsplan is ook een groot aantal inhoudelijke stappen gezet. Hierbij zijn ook de teksten uit het voorontwerp-omgevingsplan aangepast en redactioneel verbeterd in het ontwerp-omgevingsplan.

Naast het voorgaande hanteert de gemeente het uitgangspunt dat de Binckhorst zich ontwikkelt tot een gemengd woon- werkgebied. Hoewel hier een zeker spanningsveld kan ontstaan met de huidige bedrijven zijn juist in dit omgevingsplan de belangen van de huidige bedrijvigheid niet uit het oog verloren. Op diverse plekken in de regels van het omgevingsplan zijn voorwaarden opgenomen die borgen dat de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad. Deze regeling is deels nader uitgewerkt in beleidsregels. Maar ook de ligging op het gezoneerde industrieterrein geeft waarborgen.

Gekozen is voor een systematiek waarbij met uitzondering van de hoofdstructuur (de belangrijkste wegen, de Trekvliet, de havens, het spoor en de stedelijke ecologische verbindingszone) de gehele Binckhorst bestemd is als transformatiegebied. Binnen deze bestemming is een groot aantal activiteiten mogelijk gemaakt. Vervolgens bepalen de randvoorwaarden of een bepaalde activiteit al dan niet is toegestaan op een specifieke locatie. In de regels is de algemene randvoorwaarde opgenomen dat de geluidbelasting op enige gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is gevestigd, vanwege het gezoneerde industrieterrein Binckhorst Zuid maximaal 55 dB(A) bedraagt. Met deze regel is de geluidsuitstraling van het gezoneerde industrie geborgd. Woningen of andere bebouwing met geluidsgevoelige activiteiten moeten aantonen dat de geluidsbelasting op hun gevel maximaal 55 dB(A) bedraagt. Is de geluidsbelasting hoger dan kan alleen gebouwd worden indien gebruik wordt gemaakt van een dove gevel en het object de beschikking heeft over een geluidsluwe zijde. Ook is de vestiging van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen (uiteraard) expliciet uitgesloten.

Ten aanzien van het deel van uw zienswijze over de systematiek en de wijze van bestemmen volstaan wij met een verwijzing naar de beantwoording van uw zienswijzen in het kader van het ontwerp omgevingsplan Binckhorst. Naar ons oordeel is hierin geen koppeling te leggen met de besluitvorming die op deze aanvraag plaats moet vinden.

De herontwikkeling van de SDU-locatie is één van de aansprekende voorbeelden in de Binckhorst richting een gemengd woon-werkgebied en is inderdaad buiten de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein gelegen. Voor de eerste fase van deze ontwikkeling is reeds een omgevingsvergunning verleend. Het gaat om een omgevingsvergunning om het kantoorgebouw langs de Binckhorstlaan te transformeren naar wonen en een economische functie op de begane grondlaag en een aanvraag om omgevingsvergunning voor strijdig gebruik voor het gebied achter het kantoorgebouw om de functie wonen toe te staan. Deze ontwikkeling loopt daarmee vooruit op de vaststelling van het omgevingsplan. Hierbij is uiteraard rekening gehouden met de bestaande bedrijven in de Binckhorst. Als gevolg van het indienen van de inspraakreactie zal indiener op de hoogte worden gehouden van de vervolgstappen van de procedure van het omgevingsplan. De ontwikkelingen op de SDU-kavel zijn een particulier initiatief. De verantwoordelijkheid voor de communicatie met omwonenden ligt bij de particuliere initiatiefnemer. Wel heeft de gemeente in het kader van de vergunningprocedure een publicatieplicht. Elke aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning wordt gepubliceerd via www.overheid.nl. Indien sprake is van een uitgebreide procedure vindt tevens publicatie plaats van het ontwerpbesluit en wordt naast www.overheid.nl eveneens gepubliceerd in de Staatscourant. In de publicatie staat eveneens aangegeven of en op welke wijze het mogelijk is om een rechtsmiddelen (zoals bezwaar of beroep) in te dienen.

Ad.3 Milieucirkel.

Reclamant doelt in de zienswijze op de richtafstanden in de VNG-publicatie voor een betonmortelfabriek van categorie 4.2. De richtafstand voor geluid en stof in een omgevingstype gemengd gebied is 200 respectievelijk 100 meter. Hiermee zou voldoen het plan voldoen aan de in Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) opgenomen richtafstanden.

Een kleinere afstand dan de richtafstand is geen bezwaar indien is aangetoond dat het bedrijf daar door niet wordt geschaad in haar bedrijfsvoering en bij omliggende woningen gesproken kan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geluid van het conform de Wet geluidhinder geluidgezoneerde industrieterrein Binckhorst-Zuid is met een nader onderzoek al onderzocht ([geanonimiseerd], kenmerk B.2016.0606.30.R001, versie 002, d.d. 30 november 2017). Daaruit blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het gehele gezoneerde industrieterrein (inclusief [geanonimiseerd]) op alle nieuwe woningen hooguit gelijk zal zijn aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Een hogere waarde wegens gezoneerd industrielawaai is dan ook niet verleend voor deze nieuwe woningen. Hiermee kan voor deze woningen worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het gecumuleerde gezoneerde industrielawaai van het gehele industrieterrein en dan dus ook met betrekking tot het gezoneerde industrielawaai afkomstig van alleen [geanonimiseerd]. De geluidemissie wordt gereguleerd door de geluidzone industrielawaai, waarvoor een separaat onderzoek is uitgevoerd.

Met betrekking tot de richtafstand van stof voor dit bedrijf (100 meter in gemengd gebied) is de SBI-code 2363/2364.2 VNG-2009 bepalend. Gemeten vanaf de gevel van de woningen tot aan de bestemmingsgrens van het bedrijf is de afstand circa 120 meter is. Daarmee vormt stof geen belemmering. Hiermee is er ook met betrekking tot stof sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Zienswijze [Genonimiseerd]

1. Afwijking bouwhoogte.

Er wordt niet gemotiveerd waarom afwijking van het bestemmingsplan voor wat betreft de bouwhoogte voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke onderbouwing. De motivering lijkt alleen te zijn gebaseerd op het gegeven dat wordt voldaan aan de gemeentelijke (stedenbouwkundige) kaders zoals in de kavelambitie is vastgelegd en de afspraken die met de gemeente zijn gemaakt. Deze afspraken worden niet inzichtelijk gemaakt.

2. Kavelambitie.

Het bouwplan voldoet niet aan de kavelambitie van januari 2016. Hierin is ten aanzien van de bouwhoogte vermeld: "In de hoogte van de bebouwing moet respectvol worden omgegaan met de omgeving. Er wordt niet gemotiveerd hoe door nieuwe bebouwing met een bouwhoogte van 50 meter respectvol wordt omgegaan met de omgeving. Bewoners van laagbouw in Voorburg en Rijswijk worden geconfronteerd met bebouwing die volledig uit de pas loopt met de omgeving. In de kavelambitie wordt een maximale hoogte van 30 meter vermeld voor bebouwing aan de kade. Nergens wordt gemotiveerd waarom een afwijking hiervan met 20 meter aanvaardbaar wordt geacht.

3. Onderbouwing besluit.

De ruimtelijke onderbouwing toont de planologische aanvaardbaarheid van ontwikkelingsfase 3 niet aan waaruit volgt dat uw college ten onrechte op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afwijking toestaat van de desbetreffende bestemmingsplanregels voor wat betreft de maximale bouwhoogte voor de bebouwing van het bouwdeel, fase 3.

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

Ad.1 Afwijking bouwhoogte.

In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat het plan past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente, zoals de Agenda Ruimte voor de Stad, het ontwerp omgevingplan en de kavelambities. Tevens zijn alle benodigde onderzoeken gedaan en zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt. De haalbaarheid van het plan is hiermee voldoende gemotiveerd.

Ad2. Kavelambitie.

De aanvraag is in lijn met de kavelambitie. Zo wordt bij de Kansen "De kop van de Binck" genoemd als locatie met veel kansen om hoogwaardige appartementen te maken, met uitzicht over de skyline van Den Haag en, bij helder weer, die van Rotterdam. Ook bij de Randvoorwaarden wordt een hoogteaccent aan de kade genoemd. Deze is niet gelimiteerd in hoogte.

Bij het onderdeel Ideeën zijn enkele voorbeelden opgenomen, ter inspiratie en om een gevoel te krijgen bij de maat en schaal van de locatie en bebouwing. Hier worden ook bouwhoogtes genoemd, maar die zijn ter inspiratie en vormen geen randvoorwaarden.

De nieuwe bebouwing is zichtbaar vanuit de omgeving en vormt een accent op de hoek van de Trekvluit met de Binckhorsthaven. Door de grote afstand tot omliggende woningen en de scheiding tussen BinckEiland met water en de Broekslootzone heeft het plan een eigen stedenbouwkundig karakter en worden de karakteristieke waarden van de omliggende woongebieden niet aangetast.

Ad.3 Onderbouwing besluit.

Reclamant voert zelf niet aan op welke punten de ruimtelijke onderbouwing niet voldoet. Wij zijn van oordeel dat met de uitgevoerde onderzoeken, de opstelling van de ruimtelijke onderbouwing en de afstemming van het plan op de vastgestelde kavelambitie voldoende onderbouwing is geleverd. Derhalve kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afwijking worden toegestaan van de desbetreffende bestemmingsplanregels voor wat betreft de maximale bouwhoogte voor de bebouwing van fase 3.

Zienswijze [Genonimiseerd]

1. Algemene gevoel.

Reclamant heeft op zich geen problemen met de metamorfose van de voormalige SDU(en de gehele Binckhorst) maar wel met de manier waarop de gemeente met het grootste gemak bestemmingsplannen aan past. Daarnaast wordt toegestaan dat bedrijven 's nachts bevoorraad worden. Dit in combinatie met de voorgenomen bouwactiviteiten zorgt ervoor dat er geen nachtrust is.

2. Hinder tijdens uitvoering.

Voor beide fasen van dit plan zal moeten worden geheid. Het woon/bedrijfsschip heeft in 2001 al eens grote schade opgelopen tijdens de bouw van de SDU. Het is onduidelijk aan welke normen zal worden getoetst en daarmee kan dus ook niet worden geconcludeerd of binnen deze normen wordt gebleven tijdens de uitvoering.

3. Woongenot.

Wij zien dat de hoogte van de 48 herenhuizen en de torenflats al "ons" zonlicht in het voorjaar, najaar en winter gaat ontnemen. Horizonvervuiling past waarschijnlijk wel in het bestemmingsplan.

4. Schoongrondverklaring.

Wij vragen ons af of er sprake kan zijn van een "schoon grond verklaring". In het verleden is de locatie gesaneerd maar wel met de nodige problemen. In het rapport staat de de grond schoon is en geschikt voor woningbouw.

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

Ad.1 Algemene gevoel.

Wij begrijpen uw zorgen ten aanzien van de ontwikkelingen in het gebied en de angst die bij u leeft ten aanzien van de realisatie van het project op basis van de door u opgedane ervaring bij de uitvoering van werkzaamheden in het verleden. Om die reden is de ontwikkelaar ook nadrukkelijk op de hoogte gesteld van de specifieke omstandigheden van deze locatie. Voor de activiteit Bouwen moet nog een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. Bij de vergunningverlening voor die activiteit zullen voorwaarden worden opgenomen ten aanzien van monitoring van bouwwerken in de omgeving. Daarnaast zal voorafgaande aan de aanvang van de werkzaamheden een startgesprek met de aannemer worden gehouden waarin de uitvoering en controlemomenten op het werk nadrukkelijk aan de orde komen.

De aanvraag past weliswaar niet in het bestemmingsplan, maar past wel binnen de door het college vastgestelde kavelambities en het binnenkort vast te stellen Omgevingsplan Binckhorst. Met deze aanvraag wordt vooruitgelopen op het Omgevingsplan Binckhorst. Hiertoe heeft de ontwerpbeschikking met ingang van 29 december 2017 voor zes weken ter inzage gelegen.

Met betrekking tot de bevoorrading van bedrijven wordt opgemerkt dat de ontwikkeling grotendeels uit woningen bestaat. Met deze ontwikkeling zal uiteindelijk de nachtelijke bevoorrading in dit gebied af nemen.

Ad.2 Hinder tijdens uitvoering.

Zowel voor de woningen in fase 2 als voor de beide woontorens (fase 3) zal inderdaad moeten worden geheid. Voorafgaand dient een voorstel uitvoering heiwerkzaamheden ter nadere goedkeuring te worden ingediend. De aannemer dient de overlast voor de omgeving te beperken en schade te voorkomen. Ten aanzien van het uitvoering van heiwerkzaamheden in de buurt van woonschepen is een SBR-richtlijn van toepassing. Deze zal worden gehanteerd bij de toetsing van de constructietekeningen en berekeningen. Met de werkzaamheden mag pas een aanvang worden genomen nadat hierop goedkeuring is verleend door de afdeling Vergunningen en Toezicht.

Voor het gehele project zal de aannemer ook een bouwveiligheidsplan ter nadere goedkeuring moeten indienen. Bij de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal een concept bouwveiligheidsplan worden gevraagd. De omgevingsveiligheid wordt hierin meegenomen.

Ad.3 Woongenot.

Voor woningen dient aan de Haagse bezonningsnormen voldaan te worden. Dit geldt ook voor woonschepen. Het bezonningsonderzoek doet geen specifieke uitspraak over de woonschepen aan de Jupiterkade. Uit het bezonningsonderzoek valt af te lezen dat op de toetsingsdatum van 19 februari voldaan wordt aan de Haagse normen, voor wat betreft het minimale aantal bezonningsuren.

Ad.4 Schoongrondverklaring.

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling zal enkel bodemonderzoek benodigd zijn voor de deellocaties waar grondwerkzaamheden zullen plaatsvinden. In het kader van de omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik volstaat het historisch bodemonderzoek en het verkennend asbestonderzoek. In het kader van de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (fasen 2 en 3) zal aanvullend een verkennend bodemonderzoek, conform NEN 5740, worden uitgevoerd.

Zienswijze [Genonimiseerd]

1. Specifieke verklaring van geen bedenkingen.

Recentelijk is duidelijk geworden dat het een 'bijzonder project' betreft waarvoor niet langs de Gemeenteraad wordt gegaan. Wat is hiervoor de overweging?

2. Kavelambitie – Nota Eyeline – Skyline.

Het is onduidelijk waarom niet is gekozen voor twee gelijke torens van 37 meter of nog lager. In het bestemmingsplan is een hoogte van 30 meter toegestaan. Een woongebouw met een hoogte van 50 meter sluit niet aan op de woningen en woonboten in de omgeving. In de nota Eyeline en Skyline van de gemeente wordt gesproken over een hoogte van 40 meter aan de Binckhorstlaan. Een gebouw met een hoogte van 50 meter is voor de bewoners een behoorlijke horizonvervuiling. In de kavelambitie is aangegeven dat in de hoogte van de bebouwing respectvol moet worden omgegaan met de omgeving.

3. Horeca-functie.

In het plan is sprake van een horeca-functie waarvan de nodige overlast te verwachten is.

4. Schadeverhaal.

Er wordt schade verwacht als gevolg van de hei-werkzaamheden. Hoe gaat de gemeente hier mee om en wie is aansprakelijk in geval van schade.

5. Algemeen:

Door een raadslid en partijgenoot van de wethouder is tijdens een interview aangegeven dat grote hoogbouw niet wenselijk is in de Binckhorst en meer passend is op een aantal specifieke locaties als bijvoorbeeld Centraal Station.

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

Ad.1 Specifieke verklaring van geen bedenkingen.

Op 26 november 2015 heeft de raad een besluit genomen inzake de nieuwe Algemene verklaring van geen bedenkingen (rv 140 RIS 288041). Conform de in het besluit (rv 140) verankerde opdracht meldt het college de aanvragen met daarbij aangegeven of een specifieke verklaring nodig is.

Op 21 maart 2017 (RIS 296542) is aangegeven dat voor de locatie Binckhorstlaan 403A een specifieke verklaring benodigd is terwijl op de ontwikkeling ter plaatse echter de algemene verklaring van toepassing is.

Het college heeft in de commissie Ruimte van 13 december 2017 aangegeven dat dit plan valt onder de Algemene verklaring van geen bedenkingen en dat zonder tegenbericht er vanuit wordt gegaan dat zij

het plan verder in procedure kan brengen. De raad heeft dit overgenomen en niet alsnog besloten het plan aan zich te houden waarmee een specifieke verklaring nodig zou zijn geweest.

Ad.2 Kavelambitie – Nota Eyeline – Skyline.

Het Bestemmingsplan Binckhorst 1989 kent de volgende bouwhoogte categorieën voor de Binckhorstlaan 403. Categorie I laat een hoogte toe tot 15 meter; categorie II= tot 25 meter en categorie IV tot 40 meter. De voorgenomen bouwplanontwikkeling is in lijn met de regels van het bij de raad ter vaststelling voorliggende omgevingsplan Binckhorst. De nota Haagse hoogbouw Eyeline en Skyline is van kracht vanaf een hoogte van 50 meter. De nota stelt voor de "stedelijke laag" een maximale hoogte langs de Binckhorstlaan van 40 meter voor. De hoogte voor torens inclusief de bekroning wordt in deze nota niet vastgelegd. Het bestaande erfpachtcontract zal worden beëindigd en er wordt een nieuw erfpachtcontract af gesloten.

De kavelambitie is door het college vastgesteld. De aanvraag is in lijn met de kavelambitie. Zo wordt bij de *Kansen* "De kop van de Binck" genoemd als locatie met veel kansen om hoogwaardige appartementen te maken, met uitzicht over de skyline van Den Haag en, bij helder weer, die van Rotterdam. Ook bij de *Randvoorwaarden* wordt een hoogteaccent aan de kade genoemd. Deze is niet gelimiteerd in hoogte.

Verder wordt opgemerkt dat de afstand van het accent tot de woonschepen minimaal 65 meter is, naar de bestaande woningen aan de overkant van de Trekvluit minimaal 75 meter en naar de woningen in Voorburg meer dan 90 meter. Dit is een dusdanig grote afstand, dat er sprake is van een respectvolle omgang met de omgeving.

Ad.3 Horeca-functie.

In het Fase 3 plan voor de Binck Kade, waarbij 2 woongebouwen worden gerealiseerd, wordt planologisch ruimte gemaakt voor circa 115 woningen inclusief aan-huis-verbonden-beroep en -bedrijf. In het plan is op de beganegrond commerciële ruimte opgenomen. Er is geen specifieke ruimte voor horeca opgenomen in deze procedure. Mocht in de toekomst een aanvraag voor een horecavestiging worden ingediend dan zal hierop een nieuwe beoordeling plaats moeten vinden. Vanuit de milieuwetgeving zullen dan zeker eisen worden gesteld aan (geluid)overlast in relatie tot woningen. De overlast naar de woningen aan de Cromvlietkade zal zeker niet groter zijn gelet op het feit dat deze eisen een directer werking zullen hebben op de woningen binnen het eigen project.

Ad.4 Schadeverhaal.

De woningen met garage (fase 2) zal worden gerealiseerd op de bestaande fundering van de voormalige bedrijfsruimte en hiervoor zal niet geheid hoeven te worden. Voor de beide woontorens (fase 3) wordt wel geheid. Ten aanzien van het uitvoering van heiwerkzaamheden zijn normen van toepassing en dient vooraf goedkeuring te worden verleend op de constructietekeningen en berekeningen en de heimethode.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zal hierop door het bouwtoezicht controles worden uitgevoerd.

De aansprakelijkheid voor de uitvoering van de (hei)werkzaamheden en mogelijke schade die hieruit voort kan komen ligt bij de aannemer.

Ad.5 Algemeen.

De vergunningverlening is expliciet neergelegd bij het college en individuele uitspraken van (ex)raadsleden zijn ons niet altijd bekend. Daarbij kunt u zich ook niet beroepen op uitspraken van ex-raadsleden. Het is ons dan ook niet bekend of de vermeende uitspraken over het maximeren van hoogbouw heel specifiek zijn gemaakt ten aanzien van de Binckhorst of meer in het algemeen zijn

gesteld. De ambitie voor de Binckhorst is onder andere vastgelegd in het omgevingsplan en daaraan gerelateerd beleid ten aanzien van hoogbouw.

Hierin is de Binckhorstlaan bijvoorbeeld specifiek benoemd voor echte hoogbouw. Voor de gehele Binckhorst zijn beleidsregels ruimtelijke kwaliteit opgesteld met minimale en maximale bouwhoogten. Hierin is opgenomen op welke wijze hoogteaccenten kunnen worden ingepast.

Eindoordeel beantwoording zienswijzen

Gelet op de bovenstaande overwegingen hebben de ingediende zienswijzen geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten.